



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01874

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति—श्री रविन्द्र कुमार सिंह,
निवासी—201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी,
सेक्टर—4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री सीताराम अग्रवाल, पिता—स्व. श्री बेग राज अग्रवाल,
भागीदार—सीताराम एण्ड सन्स,
निवासी—70, जल विहार कॉलोनी,
सिविल लार्ड्स, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री विशाल सेठिया, पिता—श्री देवराज सेठिया,
निवासी—एम—732, पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) श्री गोपाल अग्रवाल, पिता—सीताराम अग्रवाल
निवासी—70, जल विहार कॉलोनी,
सिविल लार्ड्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री ओ.पी. गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 3।
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“लार्डस सिटी”, टिकरापारा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—12 / 07 / 2023)

आवेदिका श्रीमती डिम्पु कुमारी, पति—श्री रविन्द्र कुमार सिंह,
निवासी—201, मंदिर ब्लॉक, लार्डस सिटी, सेक्टर—4, कमल विहार, रायपुर (छ.ग.)
द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31
के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत
प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 व 3 के साथ अनुबंध दिनांक 12.05.2011 को निष्पादित करते हुये तथा उनके साथ मिलकर “लार्डस सिटी” बहुमंजिला आवासीय प्रोजेक्ट का निर्माण किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण किये जा रहे 48 प्लैट्स में से प्लैट क्रमांक-201, निर्मित क्षेत्रफल-955 वर्गफुट को अनुबंध दिनांक 09.09.2014 के माध्यम से रुपये 19,00,000/- में क्रय करते हुये दिनांक 01.10.2014 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है।

आवेदिका की शिकायत है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व प्लैट में सुविधायें उपलब्ध नहीं कराते हुये सेवा में निम्नता की गई है। निम्नलिखित सुविधाओं के अनुपलब्ध होने/सुविधा में कमी होने का लेख किया है:- प्रश्नाधीन प्लैट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा के लिये गार्डरूम में इंटरकॉम, आगन्तुकों व गार्ड के लिये वॉशरूम, चिल्ड्रन प्ले एरिया में झूले/बैंच नहीं, पृथक कारवॉश एरिया आदि। आवेदिका ने प्लैट के संबंध में ग्रेनाईट माड्यूलर किचन, 24 घंटे पानी की सप्लाई की सुविधा भी अनुपलब्ध होना उल्लेखित किया है। आवेदिका के अनुसार अनुबंध अनुसार अनावेदकगण ने संपूर्ण प्लैट्स का विक्रय हो जाने तक रखरखाव हेतु एकमुश्त रखरखाव शुल्क रुपये 20,000/- प्राप्त किया था, लेकिन अनावेदकगण द्वारा दिनांक 01.01.2015 से रुपये 1200/- मासिक रखरखाव शुल्क व दिनांक 01.07.2018 से रुपये 1500/- मासिक रखरखाव शुल्क प्राप्त कर रसीद प्रदान नहीं की जा रही है। रखरखाव भी विपरीत रूप से प्रभावित है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा पानी की उपलब्धता के संबंध में अनियमितता किये जाने, दो लिफ्ट्स लगातार खराब होने व 1 लिफ्ट बंद होने तथा अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से जारी बिजली बिल का भुगतान नहीं होने के कारण जल आपूर्ति बाधित होने का उल्लेख करते हुये उक्तानुसार असुविधाओं हेतु अनावेदकगण को उत्तरदायी बताया है। अतः आवेदिका ने प्रोजेक्ट में फायर फायटिंग डिवाइस, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, फर्निश सोसायटी ऑफिस, सुरक्षा गार्ड व आगन्तुक के लिये वॉशरूम, सुरक्षा हेतु गार्डरूम से प्रत्येक प्लैट में इंटरकॉम, चिल्ड्रन प्ले एरिया के लिये झूले, बैंच आदि व स्प्रिंकलर सिंचाई व्यवस्था, कारवॉश एरिया में कारवॉश की सुविधा तथा आवासीय परिसर बंद व खराब लिफ्ट्स की अविलंब मरम्मत कराकर नियमित रूप से चालू करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

साथ ही आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट में ग्रेनाइट मॉड्यूलर किचन, 24 घंटे जल आपूर्ति, हॉल में पी.ओ.पी. कराने, बाथरूम में जगुआर फिटिंग्स लगाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने, दिनांक 01.10.2015 से 31.06.2018 तक प्रतिमाह प्राप्त किये गये रखरखाव शुल्क रुपये 1200/- कुल रुपये 51,600/- तथा दिनांक 01.07.2018 से 31.07.2022 तक प्रतिमाह प्राप्त किये गये रखरखाव शुल्क रुपये 1500/- कुल 87,000/- को मय ब्याज वापस दिलाये जाने और रुपये 5,00,000/- क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आवेदिका के शिकायत को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “लार्डस सिटी” का विकास व निर्माण नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय की विकास अनुज्ञा दिनांक 01.06.2009 और नगरपालिक निगम की भवन अनुज्ञा दिनांक 31.10.2009 व दिनांक 02.01.2012 प्राप्त कर किया गया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत नगरपालिक निगम, रायपुर से दिनांक 26.03.2013 को भवन कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 01.10.2014 के माध्यम से फ्लैट क्रय कर बैनामा में फ्लैट के निर्माण कार्य से संतुष्ट होने की सहमति दी है।

अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्लब हाउस व स्वीमिंग टैंक का निर्माण प्रोजेक्ट के कमल विहार योजना क्षेत्र में आने तथा बिल्डिंग के सामने व पीछे के बीच से 45 फीट चौड़ी सड़क एम.आर. 21 गुजरने के कारण संभव नहीं था; इसलिये अनावेदकगण ने कोई भी क्लब सदस्यता शुल्क प्राप्त नहीं किया है।

अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा भी पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने उपरांत किया है और अनावेदक फर्म के भागीदारों के बीच कोई विवाद नहीं है। अनावेदकगण ने हमेशा आवेदिका

को सहयोग किया है। प्रोजेक्ट को पूर्णता प्रमाण-पत्र वर्ष 2013 में प्राप्त करने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के प्रावधान अंतर्गत प्रोजेक्ट के ऑनगोईंग नहीं से प्रोजेक्ट रेरा अधिनियम, 2016 अंतर्गत नहीं आता है। इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 3 ने अधिनियम की धारा-14(3) का उल्लेख करते हुये बताया है कि किसी संरचनात्मक त्रुटि, कर्मकौशल संबंधी त्रुटि, गुणवत्ता व सुविधाओं के संबंध में प्रमोटर के विक्रय इकरारनामा में उल्लेखित किसी दायित्व के निर्वहन हेतु निर्धारित समयावधि आधिपत्य प्राप्त करने की दिनांक से 5 वर्ष है। परन्तु शिकायतकर्ता ने कभी भी 5 वर्ष की समयावधि के भीतर अनावेदकगण से संपर्क नहीं किया है और रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के 9 वर्ष उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है; जो सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने वर्तमान शिकायत अधिनियम के प्रावधानों का अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को न्याय हित में मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत प्रोजेक्ट “लार्डस सिटी” के संबंध में है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं है और ना ही ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2009 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक अनुमति प्राप्त करने उपरांत प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 26.06.2013 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अधिनियम के प्रावधान केवल ऑनगोईंग रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स पर लागू होते हैं; जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व ही प्राप्त हो चुका था। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त संबंध में माननीय प्राधिकरण/अधिकरण तथा न्यायालयों द्वारा विभिन्न पारित आदेशों में भी रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर चुके प्रोजेक्ट के संबंध में माननीय प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं होने का उल्लेख आदेशों में होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त प्रावधान वर्तमान प्रोजेक्ट के संबंध में लागू होने के कारण आवेदिका की शिकायत के सुनवाई

योग्य नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 01.10.2014 अर्थात् शिकायत प्रस्तुत करने के लगभग 8 वर्ष 6 माह पूर्व क्रय किया गया है। इसलिये लिमिटेशन संबंधी प्रावधानों के आधार पर भी आवेदिका की शिकायत समय बाधित है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के प्रश्नाधीन शिकायत के संबंध में कोई वाद कारण होने को प्रमाणित कर पाने में भी असफल होने का लेख करते हुये बताया है कि वर्ष 2014 में आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री बैनामा में प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के संबंध में घोषणा पत्र दिया गया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने विगत 8 वर्ष 6 माह से प्रश्नाधीन प्लैट के आवेदिका के आधिपत्य में होने के कारण भी शिकायत को समय बाधित बताते हुये उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण टी. अरविन्दनदम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल में पारित आदेश में न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत समय बाधित शिकायत को माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर बताते हुये मय कॉस्ट अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. आवेदिका के आवेदन पर गुण दोष के आधार पर विचार करने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को दिनांक 26.05.2023 को आदेश पारित करते हुये, आंशिक रूप से स्वीकार किया गया एवं शिकायत को केवल रखरखाव संबंधी वाद विषय पर विचारण योग्य पाया गया।

आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट रखरखाव संबंधी शिकायत में प्रोजेक्ट में आवासीय परिसर में बंद व खराब लिफ्ट की मरम्मत कराने, जल आपूर्ति समस्या, रखरखाव संबंधी विषयों पर याचना की गई है।

5. प्रकरण में सभी पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया आवेदन एवं जवाब में प्रस्तुत तथ्यों का अध्ययन किया गया, एवं दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदिका की शिकायत है कि पानी आपूर्ति में गंभीर अनियमितता है, बिल्डिंग की लिफ्ट अधिकांशतः खराब रहती है।
6. अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.05.2023 के पश्चात् संधारण (रखरखाव) के संदर्भ में जवाब प्रस्तुत किया गया कि प्रोजेक्ट में जल आपूर्ति का प्रावधान है, जिसका दशकों से रहवासियों द्वारा उपयोग किया जा रहा है। जल एक प्राकृतिक संसाधन है, जिसके ऊपर अनावेदक का कोई नियंत्रण नहीं है। असीमित जल आपूर्ति का अनावेदक द्वारा कभी भी आश्वासन नहीं दिया गया था, इसलिये अनावेदक को उत्तदायी नहीं ठहराया जा सकता। सीमित जल आपूर्ति जारी है, यदि अतिरिक्त जल आपूर्ति आवेदिका प्राप्त करना

चाहती है, उसे सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपाय एवं आवेदन करना चाहिए। आवेदिका की शिकायत सत्य होने संबंध में कोई दस्तावेज एवं साक्ष्य नहीं है। लिफ्ट खराब होने के संबंध में तथ्य अनावेदक के ध्यान में शिकायत के माध्यम से ही लाया गया है, और लिफ्ट खराब होने के संबंध में तथ्य अनावेदक को अस्वीकार्य है।

संधारण (रखरखाव) के संबंध में अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक प्रोजेक्ट का भूमि स्वामी है, निर्माण अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा किया गया है। अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-01 का दायित्व संधारण के संबंध में है, भूमि स्वामी अनावेदक क्रमांक-02 का दायित्व नहीं है। प्रोजेक्ट का संधारण वहाँ के रहवासियों द्वारा स्वयं किया जा रहा है। इसलिये अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत नहीं की जा सकती है। अनावेदकगण को संधारण के लिये एक रुपया भी रहवासियों के द्वारा प्रदान नहीं किया जाता है। वास्तविक तथ्य यह है, कि आवेदिका द्वारा संधारण शुल्क प्रदान ही नहीं किया जाता। यदि किसी को भुगतान किया जाता है, तो इस संबंध में प्राधिकरण के समक्ष साक्ष्य एवं दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है, पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है, संधारण का दायित्व अनावेदकगण का नहीं है। छ.ग. नगर पालिक निगम नियम-11 (viii) व नगर पालिका परिषद कॉलोनाईजर का पंजीयन एवं शर्तें नियम 2013 के अनुसार The information of completion of the development work of the colony shall be given by the coloniser to the competent authority. On receipt of the information the work completion certificate shall be issued by competent authority within a period of fifteen days after inspection of the development work of the colony, if the development works are found to be completed. It shall be deemed that the concerned colony has been transferred to the Municipality for maintenance on the date of issue of work completion certificate. संबंधित नगर निगम आवश्यक पक्षकार है, जिसे संयोजित नहीं किया गया है। जिसके कारण यह प्रकरण निरस्ती योग्य है।

संधारण के संबंध में अनावेदक द्वारा उठाई गई, आपत्ति को दिनांक 26.05.2023 को निराकृत कर दिया गया है। अधिनियम की धारा-3 महत्वपूर्ण है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के प्राधिकरण के समक्ष पूर्व पंजीयन संबंधी प्रावधान उपबंधित है, जिसके अनुसार किसी भी प्रमोटर को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूखण्ड/अपार्टमेंट /भवन/किसी भाग को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना करने के पूर्व प्रोजेक्ट का पंजीयन भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में कराना आवश्यक है। साथ ही धारा-3 (2) (ख) में यह भी उपबंधित

है कि “उपधारा-1(1), में अंतरविष्ट किसी बात के होते हुये भी भू-संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण उस दशा में अपेक्षित नहीं होगा, जहाँ संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व रियल एस्टेट परियोजना का कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया हो।” अर्थात् अधिनियम की धारा-3 में उल्लेखित उपरोक्त प्रावधान केवल अधिनियम के लागू होने के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त प्रोजेक्ट्स को अधिनियम अंतर्गत पंजीयन कराने की बाध्यता से मुक्त करते हैं। अधिनियम की धारा-11 (4) भी महत्वपूर्ण है, जिसमें प्रमोटर के कृत्य एवं कर्तव्य उपबंधित है। उपरोक्त प्रावधान में यह कहीं भी उल्लेखित नहीं है कि यह प्रावधान केवल रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के प्रमोटर पर ही लागू होगा। अधिनियम में उल्लेखित प्रमोटर्स के कृत्य एवं कर्तव्य सभी प्रमोटर्स पर लागू होते हैं। इसी प्रकार अधिनियम की धारा-34 (च) में प्राधिकरण के कृत्य के रूप में यह उपबंधित है कि “इस अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का पालन सुनिश्चित करना।” उक्त प्रावधान में भी केवल रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के प्रमोटर्स से अधिनियम के प्रावधानों का पालन कराना उल्लेखित नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन तथा अधिनियम अंतर्गत प्राधिकरण का गठन का मुख्य उद्देश्य आबंटितियों के हितों का संरक्षण करना है, जिसमें कार्य पूर्ण हो चुके प्रोजेक्ट्स एवं ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स के आबंटितियों के बीच कोई अंतर करने संबंधी उपबंध नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में रखरखाव संबंधी समस्याओं – लिफ्ट्स के खराब होने, जल आपूर्ति की समस्या, रखरखाव शुल्क संबंधी समस्याओं का भी उल्लेख किया गया है। अधिनियम की धारा-11(4)(d) के अधीन “आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुसरण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रकारों पर अनिवार्य सेवा उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के तर्क पर विचार किया गया, कि छ. ग. नगर पालिक निगम एवं नगर पालिका परिषद कॉलोनाईजर का पंजीयन एवं शर्तें नियम, 2013 की कंडिका-11 (VIII) “The information of completion of the development work of the colony shall be given by the coloniser to the competent authority. On receipt of the information the work completion certificate shall be issued by competent authority within a period of fifteen days after inspection of the development work of the colony, if the development works are found to be completed. It shall be deemed that the concerned colony has been transferred to the Municipality for maintenance on the date of issue of work completion certificate.” नगर पालिक निगम को यह प्रोजेक्ट हस्तांतरित हो चुका है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उल्लेखित नियम का सूक्ष्मतापूर्वक अवलोकन किया

गया, अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्रस्तुत प्रावधान नियम, 2013 कंडिका-11(VIII) अस्तित्व में नहीं है। जैसा कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा बताया गया है। Notification No. F 7-8/2011/18, dated 19th june, 2019. Notification published in Chhattisgarh rajpatra (Asadharan) dated 19-06-2019 pages 456 (1-2) अनुसार छ.ग. नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 की कंडिका-11(VIII) का उद्धरण एतद् अनुसार है। “The information of completion of the development work of the colony shall be given by the coloniser to the competent authority. On receipt of the information the work completion certificate shall be issued by competent authority within a period of fifteen days after inspection of the development work of the colony, if the development works are found to be completed” इस प्रभावशील प्रावधान में deemed transfer का उल्लेख नहीं है। तत्समय प्रवृत्त नियम, 2013 के अधीन भी deemed transfer की श्रेणी में नहीं आता है, क्योंकि नियम 11(VIII) 2013 के अधीन क्या प्रमाण-पत्र जारी करने के पूर्व निरीक्षण किया गया था तथा क्या-क्या विकास कार्य पूर्ण होना पाया गया ? इसका कोई उल्लेख प्रमाण-पत्र में नहीं है। कॉज ऑफ एक्शन के काल में प्रवृत्त नियम के अधीन विचारण होगा। अतः अनावेदक पक्ष का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि संधारण के संदर्भ में अनावेदक पक्ष का उत्तरदायित्व नहीं है, एवं नगर पालिक निगम को पक्षकार नहीं बनाये जाने के कारण आवेदन प्रचलन योग्य नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 भारत गणराज्य के संसद द्वारा अधिनियमित किया गया है। अधिनियम की धारा-11(4)(d) अनुसार “प्रमोटर/संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवायें, उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिए उत्तरदायी होगा।” अधिनियम के प्रावधान पर नियम के उपबंध वरीयता प्राप्त नहीं करता है। अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि संधारण प्रयोजन से अनावेदक प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के रहवासियों के संगम को दायित्व हस्तांतरण किया जा चुका है एवं संगम द्वारा संधारण किया जा रहा है।

अनावेदक क्रमांक-02 का यह तर्क कि अनावेदक क्रमांक-02 प्रोजेक्ट की भूमि का स्वामी है। प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा किया गया है, अतः अनावेदक क्रमांक-01 प्रोजेक्ट का प्रमोटर है और अनावेदक क्रमांक-02 प्रमोटर नहीं होने के कारण उसका कोई उत्तरदायित्व नहीं है, समस्त दायित्व अनावेदक क्रमांक-01 का है; अधिनियम की धारा-2(zk) (i) में प्रमोटर/संप्रवर्तक की परिभाषा दी गई है। “ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंट का या उनमें से कुछ का अन्य

व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिनी भी है।” उक्त परिभाषा से स्पष्ट है, कि समस्त अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक की श्रेणी में आयेगें एवं इनका संप्रवर्तक के रूप में उत्तर दायित्व है। अतः अनावेदकगण प्रोजेक्ट का समुचित रखरखाव करने एवं रखरखाव संबंधी समस्याओं का निराकरण करने हेतु उत्तरदायी हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदकगण, एक माह के भीतर खराब लिफ्ट की तत्काल मरम्मत करवाई जाए।
 2. अनावेदकगण, एक माह की भीतर निर्बाध रूप से जल प्रदाय व्यवस्था सुनिश्चित की जाए।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष